QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A., LL.D., MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Ġuramentat Numru 63/2016 SG

Tarcisio Cremona

versus

Saviour u Rita konjuġi Sultana

Illum, 26 ta' Ġunju 2025

Il-Qorti;

Rat ir-rikors tal-attur Tarcisio Cremona, ippreżentat fil-25 ta' Awwissu 2016, li permezz tiegħu ppremetta illi:

(1) *Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-10 ta' Ottubru 1991, l-esponenti kien akkwista biċċa raba' fi sqaq fi Triq it-Tiġrija fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex magħrufa bħala 'Tan-Nannu' sive 'l-Entrata ta' Ċerċin' tal-kejl superfiċjali ta' ċirka elf u ħamsin metri kwadri (1050mk) u dan hekk kif jidher mill-kuntratt anness u mmarkat bħala Dok. T.C. 1, u kif tidher fuq pjanta annessa ma' att tan-Nutar Joseph Spiteri tat-18 ta' Awwissu 1990 annessa u mmarkata bħala Dok. T.C.2;*

(2) *L-imsemmija propjeta' tikkonfina fil-punent ma' passaġġ u liema propjeta' hija bordurata permezz ta' ħajt tas-sejjieħ mal-passaġġ, liema ħajt tas-sejjieħ jinsab interament fil-propjeta' tar-rikorrenti;*

(3) *Illi l-propjeta' ta' l-esponenti fuq imsemmija, inkluż fiha għalhekk il-ħajt tas-sejjiegħ de quo, tinsab sitwata eżatt faċċata l-propjeta' tal-intimati bi trejqa bejniethom;*

(4) *Illi fil-kors tal-applikazzjoni ta' żvilupp mal-MEPA tal-esponenti (numru PA 02348/15), l-esponenti ġie dirett biex inaddaf u jwitti l-parti tat-trejqa li tmiss man-naħa tal-propjeta' tiegħu, biex titħalla wisa' ta' għaxar piedi tal-istess trejqa;*

(5) *Illi l-esponenti fil-fatt għadda biex għamel dak minnu mitlub u lilu dirett, u wara dan il-permess de quo inħariġlu regolarment;*

(6) *Illi jirriżulta li l-intimati wkoll, a loro volta, ġew diretti biex iwittu l-istess triq min-naħa tagħhom, iżda dawn għaddew biex minflok li wittew min-naħa tagħhom reġgħu wittew it-triq min-naħa ta' l-esponenti (biex b'hekk ġew li ma jitilfu xejn min-naħa tagħhom) u għaddew biex abbużivament u illegalment ħattew aktar minn żewġ piedi wisa' mill-ħajt propjeta' ta' l-esponenti;*

(7) *Illi in effetti fl-ewwel ġimgħa ta' Awwissu tas-sena 2016, l-esponenti nnota li parti estensiva tal-ħajt tas-sejjiegħ kienet ġiet demolita u mneħħija mill-intimati;*

(8) *Illi dan kollu jista' jiġi kkonfermat mill-membri tal-Pulizija Eżekuttiva u tal-Awtorita' tal-Ippjanar li aċċedew fuq il-post;*

(9) *Illi dan il-ħajt tas-sejjiegħ jinsab indikat bil-kulur aħmar fuq is-survey li sar mis-surveyor Eddie Mercieca u li jinsab anness u mmarkat bħala Dok. T.C. 3;*

(10) *Illi dan l-aġir jikkostitwixxi disturb fil-pussess tal-esponenti in kwantu jispolja lill-esponenti mit-tgawdija libera tal-propjeta' tiegħu;*

Għidu għalhekk intom konvenuti għaliex m' għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikara li intom kkommettejtu spoll vjolenti u klandestin għad-dannu tar-rikorrenti billi f'xi ġurnata fl-ewwel ġimgħa ta' Awwissu 2016 intom qlajtu, ħattejtu u neħħejtu parti mill-ħajt tas-sejjiegħ propjeta' tar-rikorrenti;*

2. *Tikkundannakom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi prefiss, intom tirreintegraw lill-atturi fil-pussess pjen ta' ħwejjiġhom u dan billi tibnu mill-ġdid l-istess ħajt tas-sejjiegħ illi intom qlajtu;*

3. *Fin-nuqqas illi intom teżegwixxu x-xogħolijiet fiż-żmien lilkom konċess, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħmel dawk ix-xogħolijiet huwa a spejjeż tal-intimati, okkorrendo taħt id-direzzjon ta' perit nominand.*

Bl-ispejjez inkluz tal-mandat ta' inibizzjoni numru 37/2016 ipprezentat kontestwalment u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa intom ingunti.

Bir-rizerva ta' kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra taghkom.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti fejn eċċepew:

1. *Illi llum l-attur ha l-liġi b'idejh u reġa ikkommetta spoll iehor meta reġa qieghed il-hajt f'postu. Kwindi ma teżistix l-utilita ta' din il-kawża. Min-naha l-ohra ġia teżisti kawża ta' spoll rigwardanti l-ispoll minnu kommess u din il-kawża ma tistax tissokta qabel ma jiġi spurgat dak l-ispoll jew deċiża dik il-kawża;*

2. *Illi l-attur irid jipprova li kienu l-konvenuti li wettqu l-allegat spoll;*

3. *Illi bla preġudizzju ghall-premess ma jeżistux l-estremi rikjesti mil-liġi sabiex tirnexxi kawża ta' spoll. Fil-fatt f'dan il-każ huma mankanti kemm l-element tal-pussess, kemm dak tal-att spoljattiv u anke dak taż-żmien. Ghalhekk din il-kawża ma tistax tirnexxi;*

4. *Illi din ir-risposta qed tiġi kkonfermata bil-ġurament minn Saviour Sultana li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kontestazzjoni.*

Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tal-konvenuti fejn ġie eċċepiet:

1. *Illi f'dan l-istadju naqas l-interess ġuridiku fl-attur li jissokta b'din il-kawża, stante li l-attur biegh l-art mertu ta' din il-kawża lil Karkanja Developments Limited b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Josette Spiteri Cauchi tad-9 ta' Frar 2021; u wara tali bejgh l-istess kumanija akkwirenti wittiet u naddfet l-art mertu tal-kawża. Illi ghalhekk l-attur ma jista jikseb l-ebda riżultat utli permezz ta' din il-kawża.*

2. *Illi din ir-risposta qed issir mill-konvenuti kongunitvament u qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-konvenut Saviour Sultana li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti.*

Rat li din il-kawza ġiet assenjata lil din il-Qorti hekk kif ippreseduta;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda già mismugħa, u semgħet ix-xhieda prodotta quddiemha;

Rat id-dokumenti eżebiti;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti kollha ta' din il-kawza inkluż tal-mandat ta' inibizzjoni allegat;

Rat li din il-kawza ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Din il-kawża tirrigwarda kawża ta' allegat spoll vjolenti li ġie allegatament kommess mill-konvenuti għad-dannu tar-rikorrenti, billi f'xi ġurnata fl-ewwel ġimgħa ta' Awwissu 2016 huma qalgħu, ħattew jew neħħew parti mill-ħajt tas-sejjieħ propjetà tar-rikorrenti.

Din il-Qorti sejra fl-ewwel lok teżamina l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa f'dawn il-proceduri dwar il-karenza tal-interess ġuridiku fl-attur.

Dwar l-interess ġuridiku, ġie stabbilit ripetutement li l-bażi ta' kull azzjoni ċivili li minnha għandu jiddipartixxi kull dibattiment huwa fil-fatt l-interess ġuridiku tal-partijiet. Ġie stabbilit illi f'kull kawża jirid ikun hemm interess ġġuridiku sew tal-atturi, u kif ukoll tal-konvenuti. Normalment it-talba ta' l-attur titwieled mill-vjolazzjoni attwali jew allegata tad-drittijiet tiegħu; u għalhekk objettivament l-iskop ta' kull kawża huwa sabiex l-attur jerġa' jitqiegħed fl-eżerċizzju jew tgawdija sħiħa tal-jeddijiet tiegħu. Il-funzjoni u l-oneru tal-ġudikant huwa dak li jieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi, u jaċċerta ruħu mid-drittijiet tal-attur, sabiex jasal biex jiddetermina jekk teżistix xi vjolazzjoni ta' tali jedd, kif ukoll jekk għandhiex isseħħ it-tneħħija ta' tali vjolazzjoni. Dan huwa l-interess fundamentali li jrid ikollu kull min jippromwovi kawża:

> "*Il primo e precipuo interesse [ta' l-attur] e' di ottenere dal tribunale, come rizultato dell' azione promossa il riconoscimento e l'affermazione del diritto che ne' ha formato il sostrato e ne costituisce anche l'oggetto, e che si allega essere stato leso.*" *(Micallef Goggi vs. Armando Mifsud [Vol. XXVII.I.507]).*

L-interess ġuridiku li għandu jeżisti f'kull każ jimmaterjalizza ruħu fl-utilità finali li l-eżitu tal-kawża jkollha għall-attur. Kif spjegat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet Antonio Borg vs. Guido Abela:

> "*Liema utilita' finali ta' l-azzjoni tirrisjedi appunto fil-propositu li jitnehha l-istat ta' vjolazzjoni tad-dritt almenu opinata u affermata mill-attur.*" *(Vol. XXXVIII.I.300)*

Infatti, il-kunċett tal-interess ġuridiku huwa dak li l-kawża tkun tista' twassal għal vantaġġ għal min jipproponiha (Vide f'dan is-sens George Laferla et vs Joseph Lauri et tat-2 ta' Mejju 2002 kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fl-10 ta' Mejju 2005 u Peter u Valeri konjugi Muscat vs Cranes and Commercial Sales Limited et deciża fis-27 ta' Ottubru 2009 mill-Qorti tal-Magistrati Għawdex Gurisdizzjoni Superjuri).

Sabiex tieħu konjizzjoni ta' kawża, il-Qorti għandha għalhekk tkun konvinta li l-attur ikollu l-iskop li jirkupra l-oġġett jew benefiċċju ta' xi jedd mogħti lilu bil-liġi, u li jkun ġie vjolat. L-attur irid juri li:

"Per istituire un giudizio non basta che un fatto d'altri pregudichi i nostri interessi, ma occorre che questo fatto ci arrechi un danno giuridico." (Mattirolo Diritto Giudiziario Vol I par 56)

Fid-deċiżjoni Spiteri vs Zammit, il-Qorti spjegat tajjeb b'liema mod il-Qorti għandha tikkunsidra l-interess tal-atturi fi proċeduri. Hija spjegathom kif ġej:

"Dan l-interess irid ikun jezisti fil-mument li tkun spjegata l-azzjoni. L-attur irid juri illi ghal eserciżżju tad-dritt tieghu huwa ghandu attwalment bzonn li jinvoka l-protezzjoni tal-Qorti. Irid juri li mill-kawza jirritraji utilita` "rikonoxxuta mill-ligi." "L`utilita` che dal gudizio si spera di trarre deve essere riconosciuta dal diritto obiettivo come base sufficiente per intentare l`azione". (Dizionario Pratico del diritto privato, Scaloja, Interesse in Giudizio)" ("Bartoli vs. Zammit Tabone" Vol. XLV-1-58). "F`dan ir-rigward huwa ormaj pacifiku anki fil-gurisprudenza taghna, illi l-interess huwa l-misura mhux biss tal-azzjoni, imma anki ta' l-eccezzjoni (Kollezz XXIV-11-627); jigifieri, dan l-interess ghandu jinstab tant f`min jipproponi domanda gudizzjarja, kemm f`min jigi mharrek biex jikkontradiciha."

F'din l-istess deciżjoni ġew stabbiliti id-diversi rekwiżiti li jikkostitwixxu l-interess ġuridiku:

"Dan l-interess ghandu jkollu diversi rekwisiti fost hwejjeg ohra ghandu jkun legittimu, jigifieri ghandu jkun konformi mad-dritt u jekk dan ikun biss interess u mhux anki dritt, l-azzjoni ma tregix (kollezz. XXXVII-III-889) u ghandu jkun ukoll ezistenti fil-konfront tal-konvenut maghzul bhala kontradittur legittimu fil-kawza." (Kollezz XXIV-II-627 u XXXVII-II-889) (per. Mh. A Magri. "Angelo Spiteri vs. Giuseppe Zammit et" Vol XLII-II-1032).

In sostenn ta' dan kollu, fil-kawża deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet Agatha Formosa Gauci vs Dr Francis Lanfranco deciża fit-28 ta' Novembru 2003, intqal li:

"l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghanda d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, jsir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmula kontriha."

Infatti, in linea mal-ġurisprudenza vasta fuq din il-materja, din il-Qorti tissottolinja li:

- f'kull kawża jrid ikun hemm l-interess ġuridiku sew tal-atturi kif ukoll tal-konvenuti;
- l-iskop ta' kull kawża hu biex l-attur jerġa' jitqiegħed fl-eżerċizzju jew tgawdija sħiħa tad-drittijiet tiegħu;
- l-interess ġuridiku li għandu jeżisti f'kull każ jimmaterjlizza fl-utilità finali li l-eżitu tal-kawża jkollha għall-attur;

- il-Qorti għandha tkun konvinta li l-attur ikollu l-iskop li jirkupra l-oġġett jew benefiċċju ta' xi jedd mogħti lilu bil-liġi li jkun ġie vjolat;

- l-interess ġuridiku jrid jeżisti fil-mument li tkun spjegata l-azzjoni, u l-attur irid juri li għall-eżerċizzju tad-dritt tiegħu għandu attwalment bżonn il-protezzjoni tal-Qorti, u li mill-kawża se jieħu utilità rikonoxxuta mil-liġi; u

- l-interess irid ikun leġittimu, konformi mad-dritt u jekk ikun biss interess u mhux anki dritt, l-azzjoni ma treġix.

Jingħad ukoll illi f'azzjoni ta' spoll, il-Qrati nostrana dejjem għamluha ċara li l-azzjoni ta' spoll hija maħsuba biex tħares stat ta' fatt; u għalhekk tingħata lil min għandu t-tgawdija ta' ħaġa kontra min ifixklu f'dik it-tgawdija (Vide f'dan is-sens is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla fit-23 ta' April 2004 fl-ismijiet Domenici Wistin vs Scerri Anthony). L-esponenti huma wkoll konsapevoli bis-sentenza tal-Prim'Awla mogħtija fit-28 ta' Marzu 2003 fl-ismijiet Alfred Bugeja vs Joseph Borg pro et noe fejn intqal li:

> "*Legittimat biex jipproponi din l-azzjoni, hu dak li fi żmien ta' l-att spoljattiv hu possessur jew detentur, kemm jekk fl-interess tiegħu personali, ad exemplum, qua kerrej, kemm jekk fl-interess ta' terzi, bħal mandatarju jew amministratur.*"

Issir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru 2016 fl-ismijiet Tarcisio Rapa u Grace, konjuġi Rapa v. Winston Montanaro Gauci u s-Soċjetà Minor Quay Ltd. Din ikkonfermat is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti li kienet iddeċidiet li tilqa' l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' interess ġuridiku sollevata:

> "*Illi din hija kawża ta' spoll. In vista pero' tal-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-atturi li jissoktaw b'din il-kawża, ser tiġi ttrattata qabel xejn din l-eċċezzjoni.*
>
> "*Il-Mattirolo ifissier b'mod tassew luċidu x'inhu l-interess ġuridiku li jrid ikun hemm f'kull kawża, bil-mod segwenti:*
> "*54. L'azione presuppone il diritto, che essa e' chiamata a tutelare; ma perche' la si eserciti e' mestieri che vi si abbia interesse. Indi' la massima di giurisprudenza tradizionale "l'interesse e' la misura di azione" "point d'interet, point d'action". Il Codice di procedura civile italiano enuncia questo principio, applicandolo sia all'attore che al convenuto: all'articolo 36 (illum art.100 c.p.c.) e' detto che 'per proporre una domanda in giudizio e per contradirre alla medesima, e' necessario avervi interesse' …. l'interesse necessario per potere partecipare alla causa in qualita' di attore, di convenuto, o di terzo interveniete – deve essere diretto, legittimo, e attuale.*
> *55. E' mestieri dapprima che l'interesse sia diretto, personale, perche' … niuno e' ammesso a stare in giudizio se non per difesa di un interesse proprio, o di persona che esso legalmente rappresenta.*

"56. L'interese deve in secondo luogo essere legittimo, cioe' confome al diritto di chi sta in causa. L'interesse e' cosa essenzialmente distinta dal diritto, come l'utile e' distinto dal giusto; l'azione compete soltanto a tutula dei diritti, l'interesse e' la molla che la mette in esercizio. Quindi, se l'interesse e' scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non giudizio possibilie; cosi' che, per isituire un giudizio, non basta che un fatto d'altri pregiudichi i nostri interessi, ma occorre che questo fatto ci arrechi un danno giuridico, danno che non esiste se non e' injuria datum, se cioe' non e' prodotto da chi, esorbitando dalla sfera del diritto proprio,offende un nostro diritto.

"57. Per ultimo l'interesse deve essere attuale, val quanto dire occorre che esista al momento in cui si propone l'azione. Avvertasi pero' che l'interesse puo' essere attuale, sebbene il diritto a cui si riferisce sia soltanto a termine, od anche solo eventuale; imperocche' anche un diritto eventuale puo' essere leso; e la lesione fa sorgere l'interesse attuale e legittimo ad ottenere al ricognizione del diritto col mezzo di una condanna preventiva, che risolva la contesa presente".

"Il-liġi proċedurali tagħna ma tipprovdix artikolu speċifiku dwar dan l-interess ġuridiku f'kawża bħal ma tagħmel dik taljana. Imma kif kellhom okkazjoni jgħidu l-Qrati tagħna:

"Fu nondimeno ritenuto nella patria giurisprudenza,malgrado il difetto di una preciza disposizione della legge in materia,e come corollario di queste due disposizioni (ss. 256 u 960) che base e misura di ogni azione giudiziario e' l'interesse in chi la istituisce e in chi la contesta; perche' se l'interesse e' una condizione sine qua non per il semplice intervento o per l'appello,e' tale con maggior ragione per poter iniziare un giudizio".

"Fil-każ in eżami l-konvenuti jargumentaw li kif jirriżulta mill-kuntratt pubbliku in atti nutar Dr. Michael Refalo tat-30 ta' Marzu 2000, l-atturi biegħu lis-soċjeta' "ta' Guzman Limited" (C26004) il-proprjeta' ta' "the catering establishment (restaurant) named 'Republic Restaurant Trattoria' number twenty five (25) at other times number twenty four (24) Marina Street, Marsalforn, limits of Żebbuġ, Gozo."

M'hemmx dubbju li dan il-fond huwa l-istess wieħed indikat fiċ-ċitazzjoni fejn latturi jallegaw li sehh l-ispoll mertu ta' din il-kawża.

"Fl-istess kuntratt ġie stipulat inter alia li: "Also included in this present sale are all litigious rights which the present vendors have over the tenement being sold in virtue of this deed." Dan ifisser li ġie kjarifikat fil-kuntratt li kwalunkwe drittijiet litigjuzi li kien hemm rigward dan il-fond, inkluż għalhekk proprju din il-kawża li allura kienet għadha pendenti, kienu qed jiġu trasferiti lill-istess soċjeta' kompratriċi.....Minn naħa l-oħra l-atturi lanqas taw ebda spjegazzjoni dwar x'interess ġuridiku seta' għad baqagħlhom f'din il-kawża, u dan in vista ta' dak li ġie dikjarat fil-kuntratt ta' bejgħ, kif indikat hawn fuq, lanqas setgħu jagħmluh.

"Huwa magħruf li l-interess ġuridiku f'kawża jrid jissussisti mhux biss fil-bidu tagħha, meta tiġi ppresentata, imma matul il-kors kollu tagħha, sa ma tingħata d-deċiżjoni. Jirriżulta għalhekk illi, għalkemm l-atturi kellhom interess ġuridiku meta ntavolaw il-kawża presenti fis-16 ta' Jannar 1998, għax jirrriżulta, anke mill-provenjenza indikata fil-kuntratt hawn fuq imsemmi, li dakinhar kienu l-proprjetarji tal-fond mertu ta' din il-kawża, l-interess ġuridiku tagħhom ma baqgħax jeżisti minn meta ttrasferew dan il-fond lis-soċjeta' "ta' Guzman Limited" fit-30 ta' Marzu 2000, inkluż id-drittijiet litiġjużi li kien hemm dwar l-istess fond. L-unika mezz għalhekk sabiex tiġi salvata din il-kawża kien illi, kif spjegat il-Qorti fid-digriet tagħha tal-15 ta' April 2015, s-soċjeta' li xtrat dan il-fond tassumi l-atti tal-kawża."

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha spjegat:

"17. Il-pern kollu tal-eċċezzjoni ulterjuri u ta' dan l-appell huwa l-fatt li fl-2000 l-istess atturi Rapa ttrasferew ir-restaurant lis-soċjetà "Ta' Guzman Ltd" li tagħha huma l-uniċi soċi u diretturi. Fost affarijiet oħra ġie stipulat li "Also included in this present sale are all litigious rights which the present vendors have over the tenement being sold in virtue of this deed". Ifisser għalhekk li l-atturi Rapa żvestew ruħhom minn kull dritt litiġjuż li seta' kellhom fir-rigward tal-proprjetà in kwistjoni (inkluż proprju d-dritt litiġjuż fil-kawża odjerna). Konsegwentement l-"interess" tagħhom fil-kawża ma baqax aktar ibbażat fuq dritt u għalhekk ma jistax jibqa' jitqies aktar bħala "interess ġuridiku".

18. Xejn ma jiswa l-fatt li bħala l-uniċi soċi u diretturi tas-soċjetà kompratriċi "Ta' Guzman Ltd" huma ovvjament kellhom "interess" fl-eżitu ta' dawn il-proċeduri. Wieħed irid jiddistingwi bejn "interess" u "interess ġuridiku" f'kawża. Kif jgħallem il-Mattirolo l-interess ġuridiku irid ikun akkompanjat bi dritt:

"L'interesse e` cosa essenzialmente distinta dal diritto, come l'utile e` distinto dal giusto; l'azione compete soltanto a tutela dei diritti, l'interesse e` la molla che la mette in esercizio. Quindi, se l'interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, ..."

19. Fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Lulju 1952 fil-kawża fl-ismijiet Edgar Baldacchino et v. Rosie Bellizzi et ġie ritenut illi:

"...min jistitwixxi azzjoni jrid bilfors ikollu xi dritt – 'l'azione civile non puo` essere promossa che per far valere un diritto, e da colui a cui il diritto spetti. Mancando l'uno e l'altro di questi requisiti, l'azione e' infondata ed inammissibile.'"
20. Kif ġie ukoll ritenut minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet Avv Dr Kenneth Grima noe v. Direttur tal-Kuntrattimogħtija fit-28 ta' Ġunju 2013:

"Il-liġi qegħda hemm biex tħares dak l-interess li għandu dritt bħala bażi tiegħu. Huwa proprju għalhekk li jingħad li l-interess huwa l-miżura tal-azzjoni ("Il mezzo di tutelare un diritto leso o immediatamente minacciato non puo' essere esercitata senza un interesse, essendo assiomatico che l'interesse e' la misura delle azione ed e` il motivo che giustifica l'accesso alle aule di giustizia" – Vol XXV.I.506)."

21. L-interess ġuridiku tal-attur (li kif fuq spjegat irid ikun iibbażat fuq dritt) irid jissussisti tul il-ħajja tal-azzjoni, u jekk tali interess jiġi nieqes il-kawża ma tistax titkompla. Hekk ġie ritenut fil-kawża fl-ismijiet "George Laferla et vs Joseph Lauri et noe", deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Mejju 2002 fejn ġie spjegat li:

"Huwa risaput li l-interess tal-attur f'kawża jrid jibqa' jissussisti matul il-ħajja tal-azzjoni, għaliex jekk tali interess jiġi nieqes, il-kawża ma tkunx tista' tissokta (ara 'Calleja vs Micallef' deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' April 1992, u 'Sammut vs Attard' deċiża wkoll mill-istess Qorti tal-Appell fis-17 ta' Frar 1993)."

Għaldaqstant, abbażi tal-premess jista' jiġi dikjarat b'ċertezza li bħalma hu neċessarju f'kull kawża oħra, l-attur li jippromwovi azzjoni ta' spoll għandu jipprova l-interess ġuridiku tiegħu fil-kawża.

Issa fl-isfond ta' dan kollu, din il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni tqajmet fis-7 ta' Lulju 2021, peress li permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Frar 2021, l-attur biegħ l-art mertu ta' din il-kawża lil terzi, b'kuntratt apożitu fl-atti tan-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi eżebit a fol 256 et seq tal-proċess. F'dan il-kuntratt ġie maqbul is-segwenti:

"*Provided that for all intents and purposes the Company declares that it is aware that Cremona is involved in litigation with third party neighbours on matters concerning the street where the Property is situated, in relation to which all litigious rights are, for all intents and purposes being retained by Cremona but this does not prejudice the Purchaser in any way from removing all obstacles and to use the said street completely as a public street for the passing of services, and any other servitudes required for the company Karkanja Developments Limited to develop and use and enjoy the property and any other adjacent property of the company Karkanja Developments Limited without limits."*

Huwa minnu li ai termini ta' dan il-kuntratt, l-attur żamm id-drittijiet litiġjużi fir-rigward ta' din l-kawża, iżda fl-istess nifs, it-terz kumpratur żamm id-dritt li jkun hu li jiżviluppa, jifforma u juża t-triq kif irid hu. Issa f'każ li jintlaqgħu t-talbiet tal-attur, ikun ifisser li biex jiġu spurġat l-allegat spoll, il-konvenuti jiġu ordnati li jibnu l-ħajt f'nofs din it-triq, mentri fuq il-kuntratt ta' vendità, ġie maqbul li t-terz kumpratur ma jistax jiġi ppreġudikat, u għandu d-dritt li jneħħi kwalsiasi ostakoli u jutilizza l-imsemmi triq.

Huwa ferm sinifikanti wkoll li meta l-attur biegħ il-parti żviluppabbli tal-għalqa tiegħu, permezz ta' att fuq riferit, id-deskrizzjoni tas-sit tindika illi s-sit jinsab fi triq ġdida pubblika, jew fi sqaq pubbliku mingħajr isem li jiżbokka fi-Triq it-Tiġrija, ix-Xagħra, Għawdex:-

> "*the house in shell form without official name or number in a new road or public alley without name or number which abuts in Triq it-Tiġrija, Xagħra, Gozo as well as all the land attached measuring in its entirety approximately one thousand five hundred and twenty four square metres (1,524 sq.m) with all its overlying airspace and all its subsoil, constructed on the plot of land known as Tan-Nannu and other times known as l-Entrata ta' Ċirċin, bounded from the south with the property of Maurice Sultana, north with property of Francis Refalo and East with Triq Pubbika or Public Alley and from the West in part with property of the Company, in part with property of Carmelo Grima and in part with property of George Grima, and in part with property of Karkanja Development Limited free and unencumbered, with all its rights and appurtenances.*"

Hawnhekk, l-attur qiegħed hu stess jirrikonoxxi illi hemmhekk hemm triq, u li mhu ser ikun tal-ebda utilità jew ta' vantaġġ li l-ħajt illi kien hemm mibni f'nofs it-triq jiġi riintegrat għal li kien. Ġaladarba nonostante li żamm id-drittijiet litigjużi, l-attur intrabat mat-terz kumpratur li dan ikun jista' jiżviluppa, jifforma u juża l-art mertu ta' din il-kawża kif irid hu, din il-Qorti għalhekk ma tistax tifhem x'utilità u x' riżultat vantaġġuż tista' twassal din l-azzjoni odjerna fil-konfront tal-attur. Din il-Qorti tqis li lanqas ma jista' jiġi argumentat li ġaladarba l-ispoll seħħ fi żmien meta l-art inkwistjoni kienet għadha f'isem l-attur, dan ifisser li huwa kellu l-interess ġuridiku neċessarju u li għalhekk, il-kawża kellha tibqa' għaddejja f'ismu. Fl-ewwel lok, huwa prinċipju fondamentali tal-proċedura ċivili li f' każ ta' tibdil, partikolarment f'każ li post jinbiegħ, jew pereżempju f'każ ta' mewt ta' xi ħadd mill-partijiet, jiġu regolarizzati l-atti — ħaġa li qatt ma saret f'dan il-każ. Fit-tieni lok, referenza terġa' ssir għall-fatt li għalkemm l-attur żamm id-dritt liġituż, fl-istess nifs huwa għamilha ċara li t-terz kompratur kellu d-dritt li jkun hu li juża, jifforma t-triq u jneħħi kwalsiasi ostakoli f'din it-triq. F'għajnejn din il-Qorti, għalhekk l-attur ma għadx fadallu dak l-interess ġuridiku f'dan l-istadju sabiex jipprosegwi b'din l-azzjoni odjerna ta' spoll. Irid jinżamm f'moħħ din il-Qorti li din il-kawża hija sempliċiment kawża ta' spoll; u għalhekk illum l-attur ma fadallu ebda interess illi l-ħajt tas-sejjieħ jerġa' jinbena fejn kien oriġinarjament, peress

illi dan imur kontra dak illi l-attur ftiehem mal-istess terz kumpratur fil-kuntratt fuq riferit.

Din il-Qorti żammet f'moħħha wkoll li mir-ritratt eżebit a fol 471 tal-atti proċesswali, jirriżulta li s-sit ġie żviluppat, u t-triq adjaċenti, deskritta fil-kuntratt bħala triq pubblika jew sqaq pubbliku, tinsab illum żgumbrata minn kull strutturi li kien hemm fuqha. Għalhekk, il-Qorti sejra tgħaddi biex tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku sollevata mill-konvenuti.

DECIDE

Għal dawn il-motivi, din l-Onorabbli Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjoni dwar nuqqas ta' interess ġuridiku tal-attur sollevata fir-risposta ġuramentata tas-7 ta' Lulju 2021 filwaqt li qed tiċħad it-talbiet kollha tal-attur. Tordna li l-ispejjeż kollha relattivi għal din il-kawża għandhom jiġu sopportati mill-attur.

Moqrija.

(ft) Dr Simone Grech
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur